Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf über den Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern von 07-2016/11-2018

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Gebäudehöhe (GH) über NHN
Grundfläche als Höchstmaß	Bauweise

WR	Anbau Wohngebäude: I GH über NHN 31,50 m Mühle: II GH über NHN 43,00 m
GR 322 m²	o

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs. 1 Nr. 1**	**BauGB**
WR	Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs. 1 Nr. 1**	**BauGB**
GR	zulässige Grundfläche als Höchstmaß	§§ 16 und 19	BauNVO
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16 und 20 i.V.m. § 2 Abs. 6	BauNVO LBauO M-V
GH über NHN	Gebäudehöhe Über NHN als Höchstmaß	§§ 16 und 18	BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2	BauNVO
	Baugrenze	§ 22 Abs. 3	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 11**	**BauGB**
A S	Straßenbegrenzungslinie zur Kreisstraße K 38		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 13**	**BauGB**
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
	Versorgungsleitungen oberirdisch, näher bezeichnet		
	Elektro Mittelspannung/ Fernmelde	Elektro Mittelspannung	
	Gas Hochdruck	Telekom	
Grünflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 15**	**BauGB**
	Zweckbestimmung:		
P	privat	Großgrün	
Extensivwiese	Extensivwiese	Ausstellung	Ausstellungsfläche
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25**	**BauGB**
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b	BauGB
	Erhaltung: Sträucher		
Sonstige Planzeichen			
Car/Gar	Umgrenzung von Flächen für Carports, Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12	BauGB BauNVO
NG/Lü	Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude und unterirdische Löschwasserbehälter	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14	BauGB BauNVO
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 64	§ 9 Abs. 7	BauGB
	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen)	§ 16 Abs. 5	BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung der privaten Grünflächen	§ 16 Abs. 5	BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

139/12	Flurstücksbezeichnung	Flurstücksgrenzen	
26.0	Höhenangaben über NHN	Gebäudebestand Ruine Mühle einschließlich Nebengebäude	
	Zäune	8.00	Maßangaben in Meter
Höhe 48.2 Kopf 47.7	Wipfelhöhe über NHN Kronendurchmesser Stammdurchmesser		geplante Feldsteinmauer im Einfahrtsbereich des Plangebietes
	empfohlener Verlauf Gehweganbindung zur K 39	P	Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V
CEF 1-3	Standorte der CEF- Maßnahmen 1-3 gemäß Festsetzung Im Text (Teil B) III.		

III. Nachrichtliche Übernahmen

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten Im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6 i.V.m. § 20	BauGB NatSchAG M-V
	Zweckbestimmung:		
LSG	Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel"		
W III	Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahlbeck/Bansin	§ 9 Abs. 6	BauGB

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 64

139/14	Flurstücksbezeichnung	Flurstücksgrenzen	
29.5	Höhenangaben Über NHN	Böschung	
	Zäune		
	angrenzende öffentliche Verkehrsflächen (Kreisstraßen K 38 und K 39)		geplante Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße K 38
FW	Bewegungsfläche Feuerwehr		
	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
	Elektro Mittelspannung/ Fernmelde	Telekom	
	Gas Hochdruck	Gas Niederdruck	
	Trinkwasser	Abwasser	
	Elektro Mittelspannung, oberirdisch		

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3, 13 und 14 BauNVO)

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
(1)
Gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.
(2)
Zulässig sind Wohngebäude gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
(3)
Ausnahmsweise zulässig sind die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.
(4)
Nicht zulässig sind
- bauliche Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 4 BauNVO.

Die von § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 3 Abs. 4 BauNVO abweichende Regelung wird auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes getroffen.
- Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO.

Der Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.
Dies schließt auch Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und Räume für Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO ein.
- Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

(1)
Grundflächen der baulichen Anlagen
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50,0 m² werden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4, Nr. 2 BauNVO zugelassen.
(2)
Höhe der baulichen Anlagen
Die in der Nutzungsschablone für die Mühle festgesetzte Gebäudehöhe von 43,00 m Über NHN darf durch feststehende transparente Flügel um maximal 4,00 m Überschritten werden.
Die in der Nutzungsschablone für den eingeschossigen Anbau festgesetzte Gebäudehöhe von 31,50 m Über NHN darf zur Einordnung eines Lichtholes um maximal 1,50 m Überschritten werden.

3. Festsetzungen für Flächen für Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO)

(1)
Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung für Carports und Garagen gekennzeichneten Fläche zulässig.
(2)
Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

4. Festsetzungen für Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB I.V.m. § 14 BauNVO)

Nebengebäude und die unterirdischen Löschwasserbehälter sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen mit der entsprechend bezeichneten Zweckbestimmung zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen Im Wohngebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1)
Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung **Großgrün** ist nach erfolgter Waldumwandlung naturnah zu entwickeln und in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde und der zuständigen Naturschutzbehörde der markante Großbaumbestand zu erhalten. Standortuntypische Gehölze sind durch Rodungs- und Ausläuterungsmaßnahmen zu entfernen. Verbänderungen der Geländeformationen sind nicht zulässig, wenn durch diese die Standsicherheit der zu erhaltenden Bäume gefährdet wird.
Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art ist unzulässig.
(2)
Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung **Ausstellungsfläche** ist öffentlich zugänglich mit Ausstellungsstücken zur Geschichte und Funktionsweise der Mühle zu gestalten.
(3)
Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung **Extensivwiese** ist maximal 2x im Jahr zu mähen. Markanter Einzelbaumbestand ist zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art ist unzulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Das zum Erhalt festgesetzte Gebüsch aus Brombeeren, Wildrosen und Sanddorn, welches aus südlicher Richtung in den Plangeltungsbereich hineinreicht, ist vor Beeinträchtigungen und Schädigungen zu schützen. Das Gebüsch trockenmoor Standortes ist im Zuge der Baumaßnahmen mittels eines feststehenden Bauzaunes abzugrenzen und Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen auszuschließen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die private Grundstückszufahrt wird als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (**GFL**) zugunsten des Anliegers und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 Fassaden

(1)
Für den Anbau Wohngebäude, die Überdachten Stellplätze und Nebengebäude sind nur zulässig:
- Putz,
- Sichtmauerwerk,
- Natursteinplatten,
- Faserzementplatten,
- Naturholzverkleidungen und durchsichtige Materialien.

(2)
Für die Rekonstruktion der Mühle sind nur zulässig:
- Sichtmauerwerk
- Holz- Bitumen oder Schieferschindeln,
- Natursteinelemente und durchsichtige Materialien.

1.2 Dachformen

(1)
Für den Anbau Wohngebäude, die Überdachten Stellplätze und Nebengebäude sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.
Für den Bereich des Lichtholes ist ein Pyramiden- oder Kuppeldach zulässig.
(2)
Für die Rekonstruktion der Mühle ist in Anlehnung an den historischen Bestand ein Kuppeldach vorzusehen.

1.3 Dacheindeckungen

(1)
Für den Anbau Wohngebäude, die Überdachten Stellplätze und Nebengebäude sind ausschließlich zulässig:
- Bitumendächer,
- Metalleindeckung,
- extensive Begrünung,
- erneuerbare Energien und durchsichtige Materialien.

(2)
Für die Rekonstruktion der Mühle sind nur zulässig:
- Bitumendach oder
- Metalleindeckung vorbewittert.

Für die feststehenden Mühlenflügel ist nur eine Aluminiumleichtkonstruktion zulässig.
(3)
Eindeckungen mit Rohr oder Kunstrohr sind unzulässig.

1.4 Hinweisschilder

Hinweisschilder sind nur innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche zur Darstellung der Ausstellungsstücke zur Geschichte und Funktionsweise der ehemaligen Mühle zulässig.

2. Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M.-V)

(1)
Die Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Kreisstraßen 38 und 39) sind in Bezug auf Höhe, Farbe und Ausführung einheitlich als blickdurchlässige Holzzäune oder Metallsteggitterzäune auszuführen.
Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche ist von der Einfriedung auszunehmen und öffentlich zugänglich zu gestalten.
(2)
Für die Gestaltung des Ein- und Ausfahrtsbereiches zur Kreisstraße 38 ist eine beplfanzte Feldsteinmauer zulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. und 2. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten: Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nest-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschbrütern) zu vermeiden, sind Rodungen von Gehölzen ausschließlich in den Zeitrahmen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.
(3)
Um geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tieren durch Gebäudeabbrüche und Gebäudeumbauten ergreifen zu können, ist das Bauvorhaben durch eine ökologische Baubegleitung, gestellt durch einen Artenschutzbeauftragten, zu begleiten. Brutpätze von geschützten Tierarten sind vor der Brutzeit zu entfernen. Auch Neuanlagen von Brutpätzen sind bei regelmäßigen Kontrollen in einem Zeitabstand von 14 Tagen zu entfernen. Fledermausquartierbereiche sind auf Besatz zu kontrollieren. Fledermäuse zu bergen und die Quartierbereiche zu verschließen.
(4)
Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden.
(5)
Als CEF-Maßnahme 1 (CEF 1) sind an Gehölzen im Plangebiet in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten witterungsbeständige Ausweichkästen für Fledermäuse und Vögel zu montieren.
Für Fledermäuse sind zwei Fledermauskästen (z.B. Kleinfledermaushöhle Typ 2FN von Schwegler und Fledermaus-Spaltenkasten für Kleinfledermäuse FSK-TB-KF von Hasselfeldt) anzubringen.
Für Vögel sind zwei Halbhöhlenbrüter und zwei Höhlenbrütereinsätzen (z.B. Nistkhöhle Typ 2HR und 1N von Schwegler oder Nistkasten für Nischenbrüter NBH von Hasselfeldt und Nisthöhle Typ 1B Ø28mm oder Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 von Hasselfeldt) zu montieren.
(6)
Als CEF-Maßnahme 2 (CEF 2) ist in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten bei der Wiedererrichtung der Mühle ein Fledermausquartier zu integrieren.
(7)
Als CEF-Maßnahme 3 (CEF 3) sind in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten bei der Wiedererrichtung der Mühle zwei Nischenbrütereinstiplätze zu integrieren.
(8)
Die CEF-Maßnahme 1 ist vor der Bautreimaschung des Baugrundstückes umzusetzen. Die CEF-Maßnahmen 2 und 3 beinhalten die Integration von Fledermausquartieren und Nischenbrütereinsetzen in die geplanten Gebäude und sind demzufolge im Zuge der baulichen Maßnahmen zum Hochbau umzusetzen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Schutzerfordernis (Landschaftsschutzgebiet)

(1)
Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“, das durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) unter Schutz gestellt ist. Nach § 4 sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.
(2)
Der begründete Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot Im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ wurde im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Flächennutzungsplanänderung bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt.

2. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bansin/Ahlbeck. Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

3. Denkmalschutz

(1)
Baudenkmalschutz
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.
(2)
Bodendenkmalschutz
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jeder Zufl funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urmenschenreste, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

V. HINWEISE

1. Belange der Forst

(1)
Teilflächen des Plangebietes in einem Umfang von 5,576 m² sind als Wald gemäß § 2 Waldgesetz für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Landeswaldgesetz- LWaldG) eingestuft.
Die zuständige Forstbehörde hat im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde die Umwandlung der Waldflächen nach §15a LWaldG in Aussicht gestellt.
Der Kompensationsbedarf wurde durch die zuständige Forstbehörde mit 17.230 Waldpunkten (WP) bestimmt.
Der Nachweis über die Reservierung der 17.230 Waldpunkte von einem anerkannten Waldpunktekonto ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.
(2)
Der begründete Antrag auf ständige Waldumwandlung gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG ist durch den Vorhabenträger nach Wirksamwerden der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 64 zu stellen.

2. Gesetzlicher und gemeindlicher Gehölzschutz

(1)
Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ist auf das Plangebiet anzuwenden.
Der Einsatz wird entsprechend § 8 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf festgesetzt.
Ausgenommen vom gemeindlichen Gehölzschutz ist Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.
(2)
Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern Über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Ausgenommen vom gesetzlichen Gehölzschutz ist Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.
Der Einsatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 150 cm	1 Stück
> 150 cm - 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

(3)
Bei Fällung von gesetzlich oder gemeindlich geschützten Bäumen ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen.

3. Stellplatzsatzung Seebad Heringsdorf

Im Plangebiet ist die Satzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf Über die Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gemäß § 86 Abs. 1 LBauO M-V (Stellplatzsatzung Gemeinde Ostseebad Heringsdorf) vom 23.02.2023 mit den dann getroffenen Festlegungen Zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzuwenden.

4. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten
gemäß § 9 Abs. 1a I.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu Übernehmen.
(2)
Der Nachweis der Abbuchung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto „Insel Görmitz“ (VG-015) ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

5. Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf im Bauamt, Kurparkstraße 4 in 17419 Seebad Ahlbeck eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und die Verordnung Über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes Über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG1) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf vom ..... und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald folgende Bebauungsplansatzung Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat am 19.10.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ gefasst.
Die ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten“ am 22.11.2017 erfolgt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

3.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis zum 06.08.2021 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
dienstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung Über den Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten“ am 23.06.2021 und im Internet Über die Homepage www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

4.
Die vom Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 01.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

5.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 30.11.2023 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

6.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat am 30.11.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ mit Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

7.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschl. Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 25.03.2024 bis zum 03.05.2024 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
dienstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung Über den Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Kaiserbäderboten“ am 20.03.2024 und im Internet Über die Homepage www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

8.
Die vom Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

9.
Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf hat die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

11.
Der Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ wurde am ..... von der Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ einschl. Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Heringsdorf vom ..... gebilligt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

12.
Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am ..... Az.: ..... mit ..... erteilt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

13.
Die Maßgaben wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung Heringsdorf vom ..... erfüllt. Die Auflagen wurden erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald am ..... mit Az.: ..... bestätigt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

14.
Die Satzung Über den Bebauungsplan Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Heringsdorf (Mecklenburg-Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

15.